CHAN LYE YEE

lwn.

JET AGE CONSTRUCTION SDN. BHD. & 1 LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
DATO' ALAUDDIN BIN DATO' MOHD. SHERIFF H
[SAMAN PEMULA NO. 24-1029-1991]
28 OKTOBER 1993

UNDANG-UNDANG TANAH*: Perjanjian jual-beli diantara pemohon dan penentang pertama - Pemohon memasukan kaveat persendirian - Kaveat tersebut dibatalkan - Pemohon memasukan kaveat kedua - Pemohon mendapat perintah melanjutkan kaveat - Permohonan oleh penentang kedua untuk membatalkan kaveat - Sama ada kaveat kedua dimasukan atas alasan yang sama dengan kaveat pertama - Sama ada prinsip dalam kes Damodaran lwn. Vasudevan terpakai - Sama ada terdapat priviti kontrak diantara pemohon dengan penentang kedua - Sama ada terdapat pertalian atau 'nexus' diantara pententang pertama dan penentang kedua.*

HAD MASA*: Perjanjian jual-beli diantara pemohon dan penentang pertama - Tuntutan pemohon terhadap penentang kedua dimulakan lebih dari enam tahun dari tarikh perjanjian dibuat - Sama ada tuntutan pemohon terhadap penentang kedua telah luput - Sama ada tindakan pemohon dihalang oleh Akta Had Masa 1953.*

Pemohon telah menandatangani satu perjanjian jual-beli dengan penentang pertama dan telah memasukan satu kaveat persendirian keatas tanah yang diliputi oleh perjanjian tersebut. Kaveat tersebut telah dibatalkan oleh Pendaftar dan pemohon telah memasukan kaveat kedua keatas tanah tersebut.

Penentang pertama telah memindahmilik tanah tersebut kepada penentang kedua dan penentang kedua telah membuat permohonan, kepada Pendaftar Hakmilik Johor, untuk membatalkan kaveat kedua dibawah s. 326 Kanun Tanah Negara. Sementara itu pemohon telah mendapat satu perintah *ex parte* dari Mahkamah melanjutkan kaveat kedua sehingga keputusan akhir kes yang difailkannya terhadap penentang-penentang.

Dalam permohonan penentang kedua untuk membatalkan perintah *ex parte* yang diperolehi oleh pemohon isu-isu yang timbul ialah:-

(1) Bolehkah pemohon mengemukakan kaveat kedua apabila kaveat pertama telah dibatalkan?

(2) Adakah tuntutan pemohon dihalang oleh Akta Had Masa?

(3) Samada terdapat privit kontrak antara pemohon dan penentang kedua?

(4) Samada terdapat "*nexus*" diantara penentang pertama dan pententang kedua?

Diputuskan:

[1] Dalam kes *Damodaran v. Vasudevan*, Mahkamah memutuskan bahawa Mahkamah tidak boleh memperbaharui atau melanjutkan sesuatu kaveat sekiranya alasan-alasan yang diberi adalah sama dengan alasan-alasan asal. Tetapi fakta-fakta dalam kes ini adalah berlainan kerana alasan-alasan yang diberi oleh pemohon dalam kaveat kedua adalah berlainan dengan alasan yang diberi semasa memasukkan kaveat pertama. Oleh yang demikikian, Mahkamah lebih cenderung untuk menerima keputusan didalam kes *Thevathason* atas fakta-fakta kes ini.

[2] Mahkamah berpuas hati bahawa pemohon telah berjaya menunjukkan bahawa beliau mempunyai 'caveatable interest'. Mahkamah juga berpuas hati dari keterangan afidavit pemohon bahawa tuntutan kepentingan beliau terhadap tanah-tanah tersebut telah menimbulkan persoalan yang perlu diselesaikan oleh Mahkamah. Atas prinsip 'balance of convenience' Mahkamah berpendapat adalah lebih baik '*status quo*' dipertahankan.

[3] Ia adalah jelas daripada hujah-hujah yang di kemukakan bagi pihak pemohon bahawa tutntutan pemohon tidak terhalang oleh kerana had masa yang diperuntukkan oleh s. 9(1) Akta Had Masa untuk mengemukakan tuntutan ialah 12 tahun.

[4] Pemohon telah berjaya menunjukkan bahawa terdapat priviti kontrak diantara beliau dan penentang kedua. Tambahan lagi terdapat perjanjian yang sah diantara pemohon dan penentang pertama dan dengan ini pemohon berhak memasukkan kaveat bagi melindungi kepentingan beliau.

[5] Oleh kerana penentang kedua merupakan 'successor-in-title' kepada penentang pertama, jelas terdapat '*nexus*' diantara penentang pertama dan penentang kedua. Berdasarkan kepada alasan-alasan yang telah diberi dan demi keadilan, Mahkamah berpendapat kaveat kedua pemohon perlu dikekalkan sementara menunggu penyelesaian prosiding-prosiding guaman pemohon terhadap penentang-penentang.

[Permohonan penentang kedua ditolak dengan kos]

Kes-kes yang dirujuk:
Damodaran v. Vasudevan [1974] 1 MLJ 128 ***(dirujuk)***
Thevathason v. Kowng Joon [1990] 3 MLJ 49 ***(diikuti)***
Eng Mee Yong [1979] 2 MLJ 212 ***(dirujuk)***
Wong Sin Meng [1991] 2 CLJ 1223 ***(dirujuk)***
Macon Engineers Sdn. Bhd., [1976] 2 MLJ 53 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Akta Had Masa, 1953, s. 9(1)
Akta Syarikat, 1965, s. 222
Kanun Tanah Negara, 1965, s. 326

Bagi pihak pemohon - Ang Beng Hoe; T/n Foo & Woon
Bagi pihak penentang kedua - P. Suppiah; T/n J. Singh & Co.

PENGHAKIMAN

Alauddin Dato' Mohd. Sheriff H:

Ini adalah satu permohonan dari penentang kedua untuk mendapat perintah berikut:

(a) bahawa perintah *ex-parte* yang diberi kepada pemohon pada 17 Disember 1991 untuk melanjut kaveat yang dimasukkan oleh pemohon pada 12 September 1991 *vide* serial no. 6894/91, Jld. 576 fol. 53 atas dua bidang tanah dikenali sebagai HS(D) 19312, TLO 10466 dan HS(D) 19316 TLO 10470 Bandar Johor Bahru (tanah tersebut) sehingga keputusan akhir kes guaman no. 890 Tahun 1985 yang di satukan dengan guaman no. 891 tahun 1985 dibatalkan.

(b) bahawa Pendaftar Hakmilik, Johor, diarahkan untuk menarik balik kaveat persendirian tersebut dar membatalkan kemasukannya dari daftar dokumen-dokumen atau hakmilik-hakmilik.

(c) lain-lain relief dan kos.

Permohonan ini disokong oleh afidavit George Leong Ah Phee (L7) yang diikrarkan pada 16 Februari 1993.

Menerusi fakta-fakta yang terkandung didalam afidavit tersebut penentang kedua adalah tuan punya kedua dua tanah tersebut yang telah dipindahmilik pada 11 November 1986 dengan balasan sebanyak RM11,911.76 tiap-tiap satu tertakluk kepada satu gadaian. (sila lihat 'GL - 1' dan 'GL - 2').

Pada 9 Julai 1980 pemohon telah menyebabkan suatu kaveat persendirian (kaveat pertama) dimasukkan berkenaan tanah-tanah tersebut.

Melalui surat bertarikh 4 Januari 1981 kepada Pendaftar Hakmilik Johor, penentang pertama memohon agar kaveat pertama tersebut dialihkan dibawah s. 326 Kanun Tanah Negara. (Lihat 'GL - 3').

Oleh kerana pemohon gagal melanjutkan kaveat tersebut Pendaftar Hakmilik Johor telah membatalkan kaveat tersebut pada 24 Mac 1981.

Pada 12 September 1991, pemohon telah memasukkan satu lagi kaveat persendirian (kaveat kedua) atas tanah tersebut (Lihat 'GL - 5').

Penentang kedua kemudian memohon kepada Pendaftar Hakmilik Johor supaya kaveat kedua dibatalkan dibawah s. 326 Kanun Tanah Negara. (Lihat 'GL - 6').

Pendaftar Hakmilik Johor kemudian mengeluarkan notis dibawah s. 326 Kanun Tanah Negara kepada pemohon. (Lihat 'GL - 7').

Sementara itu pemohon telah membuat satu permohonan *ex-parte* untuk melanjutnya kaveat kedua sehingga keputusan akhir kes guaman no. 890 tahun 1985 yang di satukan dengan kes guaman no. 891 tahun 1985 terhadap penentang pertama.

Perintah mengikut permohonan telah diberi oleh Mahkamah pada 17 Disember 1991 (lihat 'GL - 8')

Bagi pihak penentang kedua, Encik Suppiah berhujah bahawa adalah salah bagi pihak pemohon memasukkan kaveat kedua apabila kaveat pertama telah dibatalkan berkenaan dengan tanah yang sama. Bagi menyokong pendapat ini beliau bergantung kepada penghakimnan dalam kes *Damodaran v. Vasudevan* [1974] 1 MLJ 128.

Menyambung hujahnya, Encik Suppiah menggesa supaya permohonan penentang kedua dibenarkan atas alasan-alasan bahawa antara pemohon dan penentang kedua tidak terdapat sebarang priviti kontrak oleh kerana perjanjian atau kontrak itu dibuat diantara pemohon dan sebuah syarikat yang dikenali sebagai Jet Age Construction Sdn. Bhd. iaitu penentang pertama. (lihat 'GL - 9'). Menurut beliau diantara tuan tanah iaitu penentang kedua dan penentang pertama tidak ada pertalian atau '*nexus*'.

En. Suppiah menambah bahawa tuntutan pemohon terhadap penentang kedua yang hanya dibuat pada 22 September 1993 dikatakan telah luput kerana sudah lebih dari enam tahun dari tarikh perjanjian dibuat. Tindakan pemohon dikatakan dihalang oleh Akta Had Masa, 1953.

Bagi menjawab hujah-hujah Encik Suppiah, Encik Ang Beng Hoe, bagi pihak pemohon menyatakan bahawa sungguhpun kaveat pertama telah batal pemohon masih boleh memasukkan kaveat kedua berkenaan tanah yang sama sekiranya alasan-alasan yang diberi bagi kaveat kedua adalah berlainan dengan alsan-alasan yang diberi bagi kaveat pertama. Beliau bergantung kepada penghakiman didalam kes *Thevathason v. Kowng Joon* [1990] 3 MLJ 49.

Encik Ang menambah bahawa kaveat kedua yang dimasukkan oleh pemohon dalam tahun 1991 adalah atas alasan alasan yang berlainan saperti berikut:

(a) Pemohon telah memfailkan tuntutan awam terhadap penentang pertama melalui guaman sivil no. 890 dan 891 tahun 1985 tetapi guaman-guaman tersebut telah ditahan dibawah s. 222 Akta Syarikat. Ini disebabkan dalam tahun 1989 penentang pertama tertakluk kepada satu prosiding penggulungan terhadapnya di Mahkamah Tinggi Johor Bahru (Companies Winding-Up No. 24-4-1989).

(b) Pada November 1986 penentang pertama telah memindah milik hartanah berkenaan kepada penentang kedua yang beralamat sama dengan penentang pertama.

(c) Pemohon terpaksa menjaga kepentingannya sehingga guaman-guaman sivil tersebut diselesaikan.

Menurut Encik Ang semasa kaveat pertama dimasukkan pada tahun 1980 alasan-alasan tersebut diatas masih belum timbul lagi. Jadi oleh kerana kaveat kedua tersebut dimasukkan atas alasan-alasan berlainan dari kaveat pertama maka kaveat kedua masih sah.

Selanjutnya Encik Ang berhujah bahawa penentang kedua bukanlah seorang pembeli *bona fide* tanpa notis dan sebagai waris sah kepada penentang pertama, beliau telah mengambil hartanah berkenaan tertakluk kepada kepentingan pemohon. Guaman-guaman sivil pemohon, masih digantungkan oleh sebab terdapat satu lagi petisyen penggulungan syarikat (no. 280-51-91) di Mahkamah Tinggi Johor Bahru terhadap penentang pertama yang belum diselesaikan. Sebagai penentang, permohon telah menyokong petisyen penggulungan tersebut. (lihat L 9 eksibit "CLY -1").

Bagi menjawab persoalan yang dibangkitkan oleh Encik Suppiah berkenaan priviti kontrak, Encik Ang menyatakan bahawa memang terdapat priviti kontrak antara penentang kedua dan pemohon oleh kerana fasal 28 dalam surat perjanjian (Lihat L 7 eksibit "GL - 9") menyatakan bahawa:

> The company shall include its successors and assigns

dan fasal 30 menyatakan:

> This agreement shall be binding upon the successors-in-title and assigns of the company.

Di sebabkan penentang kedua ialah waris atau "successor-in-title" kepada penentang pertama dan memandangkan persahabatan yang rapat di antara pemegang-pemegang saham dan pengarah-pengarah dalam kedua-dua syarikat penentang, Encik Ang berpendapat bahawa memang ada pertalian atau '*nexus*' antara penentang pertama dan penentang kedua. Tambahan lagi penentang kedua bukanlah pembeli *bona fide* tanpa notis.

Beralih kepada soal Akta Had Masa, Encik Ang menyatakan bahawa tuntutan pemohon tidak dihalang oleh Akta Had Masa. Beliau merujuk kepada s. 9(1) Akta Had Masa dan kes *Wong Sin Meng* [1991] 2 CLJ 1223 bagi menyokong pendapat tersebut. Pemohon telah menandatangani perjanjian dengan penentang pertama dalam tahun 1980. Dalam tahun 1985 pemohon telah mengemukakan tindakannya terhadap penentang pertama. Jadi soal tuntutan-tuntutan tersebut dihalang oleh Akta Had Masa, 1953 tidak timbul kerana had masa yang dibenarkan ialah 12 tahun.

Setelah mendengar hujah-hujah yang telah dikemukakan oleh kedua-kedua pihak saya berpendapat bahawa ada beberapa isu yang perlu dipertimbangkan. Isu-isu tersebut ialah:

(1) Bolehkah pemohon mengemukakan kaveat kedua apabila kaveat pertama telah dibatalkan?

(2) Adakah tuntutan pemohon dihalang oleh Akta Had Masa?

(3) Antara pemohon dan penentang kedua adakah priviti kontrak?

(4) Adakah "*nexus*" diantara penentang pertama dan penentang kedua?

Isu Pertama:
Bagi menimbang isu ini saya merujuk kepada kes *Damodaran v. Vasudevan* yang dirujuk oleh penentang kedua dan kes *Thevathson v. Kwong Joon* yang dirujuk oleh pemohon.

Dalam kes *Damodaran*, Mahkamah memutuskan bahawa Mahkamah tidak boleh memperbaharui atau melanjutkan sesuatu kaveat sekiranya alasan-alasan yang diberi adalah sama dengan alasan-alasan asal.

Tetapi fakta-fakta didalam kes dihadapan saya ini adalah berlainan kerana alasan-alasan yang diberi oleh pemohon dalam kaveat kedua adalah berlainan dengan alasan yang diberi semasa memaskkan kaveat pertama. Alasan-alasan yang dikatakan berlainan ialah pada tahun 1989 penentang pertama tertakluk kepada satu prosiding penggulungan dan pada tahun 1986 penentang pertama telah memindah milik hartanah berkenaan kepada penentang kedua. Jelas alasan-alasan ini belum timbul semasa kaveat pertama dimasukkan oleh pemohon dalam tahun 1980.

Berdasarkan alasan tersebut saya lebih cenderung untuk menerima keputusan didalam kes *Thevathason* [1990] 3 MLJ 49 di mana di halaman 50 Mahkamah menyatakan demikian:

> An examination of the National Land Code 1965 did not reveal any express provisions prohibiting the entry of a fresh caveat after the lapse of the first caveat at the end of six years. The only judgment that was cited by both counsel for consideration of this question, as I mentioned, was *Damodaran v. Vesudevan* but that case only lays down the proposition that the Court has no power to renew or extend a caveat on the same ground and clearly does not forbid or disallow a fresh or further caveat to be entered provided it is based on different grounds from the former and after the former caveat has ceased to exist.

Saya berpuas hati bahawa pemohon telah berjaya menunjukkan bahawa beliau mempunyai 'caveatable interest'. Saya juga berpuas hati dari keterangan afidavit pemohon bahawa tuntutan kepentingan beliau terhadap tanah-tanah tersebut telah menimbulkan persoalan yang perlu diselesaikan oleh Mahkamah. Atas prinsip 'balance of convenience' saya berpendapat adalah lebih baik '*status quo*' dipertahankan. [Lihat *Eng Mee Yong* [1979] 2 MLJ 212).

Isu Kedua.
Saya bersetuju dengan hujah-hujah yang di kemukakan bagi pihak pemohon. Jelas dari s. 9(1) Akta Had Masa, 1953 tuntutan pemohon tidak terhalang oleh kerana had masa untuk mengemukakan tuntutan ialah 12 tahun. [Lihat *Wong Sin Meng* [1991] 2 CLJ 1223).

Isu Ketiga
Dari hujah-hujah yang dikemukakan bagi pihak pemohon saya berpuas hati bahawa pemohon berjaya menunjukkan diantara beliau, dan penentang kedua terdapat priviti kontrak. (lihat L.7 eksibit "GL - 9" fasal 28). Tambahan lagi terdapat perjanjian yang sah antara pemohon dan penentang pertama dan dengan ini pemohon berhak memasukkan kaveat bagi melindungi kepentingan beliau. [Lihat *Macon Engineers Sdn. Bhd.*, [1976] 2 MLJ 53]

Isu Keempat:
Saperti yang dihujahkan bagi pihak pemohon penentang kedua ialah 'successor-in-title' kepada penentang pertama jadi jelas terdapat '*nexus*' antara mereka berdua. Saya bersetuju dengan hujah ini.

Berdasarkan kepada alasan-alasan yang telah diberi di atas dan demi keadilan saya berpendapat kaveat kedua pemohon perlu dikekalkan sementara menunggu penyelesaian prosiding-prosiding guaman pemohon terhadap penentang-penentang.

Dengan ini saya menolak permohonan penentang kedua dengan kos.